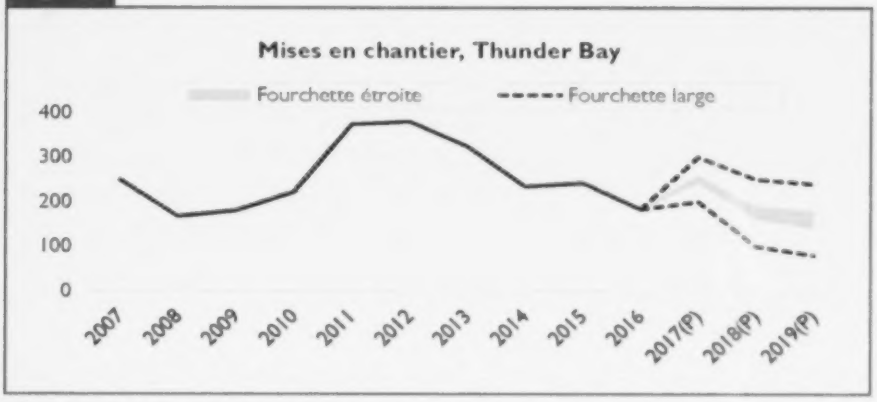
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Thunder Bay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

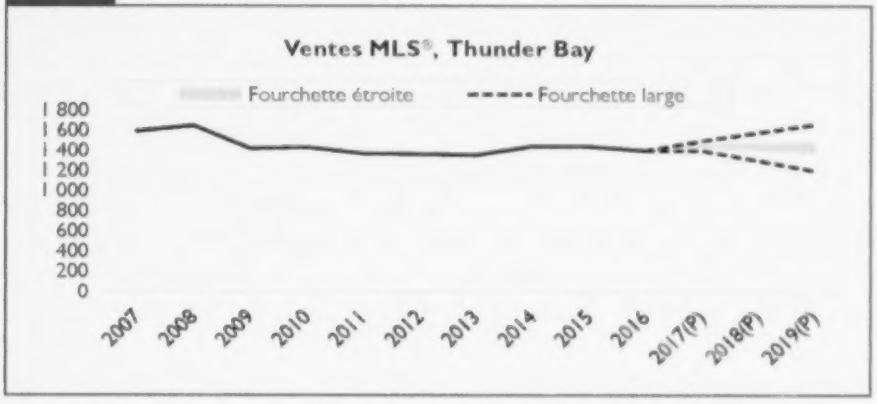
Date de diffusion : automne 2017

Figure 1



Source : (P) = prévision de la SCHL

Figure 2



Source : Chambre immobilière de Thunder Bay, données des districts 1 et 2 seulement; (P) = Prévision; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Faits saillants[1]

- Les mises en chantier d'habitations devraient augmenter en 2017, puis diminuer en 2018 et en 2019.
- Le marché de la revente sera légèrement favorable aux vendeurs durant la période de prévision, de sorte que les prix augmenteront un peu plus vite que l'inflation.
- Le taux d'inoccupation moyen devrait continuer à augmenter jusqu'en 2019.

Marché du neuf

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay, les mises en chantier d'habitations devraient augmenter en 2017 avant de diminuer en 2018 et en 2019. Leur hausse de 2017 sera principalement attribuable au segment des logements collectifs, où le nombre de mises en chantier devrait atteindre son plus haut niveau depuis 2013. La demande récente d'habitations neuves situées dans des ensembles de forte densité s'explique surtout par la croissance du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus dans la RMR, seul grand groupe d'âge dont la population a augmenté entre les recensements de 2011 et de 2016. La présence

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 2 octobre 2017.

Canada

SCHL CMHC

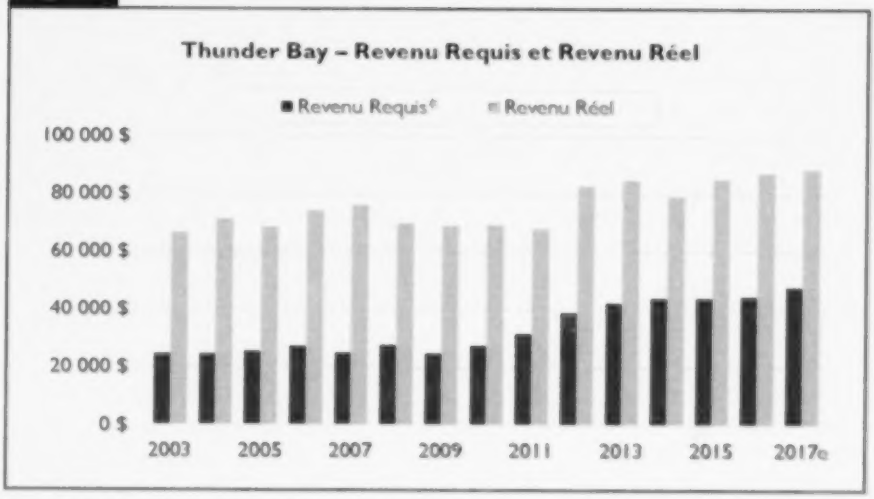
d'étudiants internationaux, plus nombreux que jamais à s'inscrire dans les établissements d'enseignement postsecondaire de Thunder Bay, encourage également la construction de logements collectifs expressément destinés à la location et la conversion de logements. Après avoir culminé en 2017, les mises en chantier de logements collectifs devraient se replier en 2018 et en 2019 et se situeront plus près de leur moyenne à long terme au cours de ces deux années.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminuent depuis 2012, et on s'attend à ce que cette tendance baissière se poursuive pendant la toute la période à l'étude. Cette prévision de repli continu s'appuie entre autres sur le nombre de permis de construire délivrés pour des maisons individuelles – un indicateur du nombre futur de mises en chantier –, qui se maintient à des creux historiques. La croissance de l'emploi n'est pas constante, et elle continuera d'offrir un soutien insuffisant à la demande de maisons individuelles neuves, qui sont souvent plus chères que les autres types de logements.

Marché de la revente

Les transactions conclues par l'entremise de la chambre immobilière de Thunder Bay devraient demeurer relativement stagnantes de 2017 à 2019, car certains facteurs fondamentaux ne seront pas assez vigoureux pour que la demande décolle. C'est du côté des habitations de 200 000 à 280 000 $ que la demande est la plus forte sur le marché de la revente. Or, le nombre d'inscriptions courantes diminue dans cette fourchette, de sorte qu'une bonne partie de cette demande n'est pas comblée. Puisque le prix de vente moyen augmentera selon les prévisions, le prix d'inscription moyen suivra, ce qui limitera les ventes et fera monter le nombre d'inscriptions courantes. La volatilité de la croissance de l'emploi et l'augmentation prévue des taux hypothécaires vont aussi modérer la demande d'ici la fin de 2019, ne serait-ce que légèrement.

Figure 3



Sources : SCHL, chambre immobilière de Thunder Bay, données adaptées de Statistique Canada
e = données estimées
* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe des prêts hypothécaires à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Pour la période de janvier à août 2017, les prix enregistrent une hausse de 7 % en glissement annuel, les conditions étant devenues légèrement favorables aux vendeurs en raison des inscriptions courantes qui se sont repliées plus rapidement que les ventes avant le début de l'année. Certains indicateurs confirment que nous sommes en présence d'un marché légèrement favorable aux vendeurs : le rapport ventes-nouvelles inscriptions, le rapport prix de vente-prix d'inscription et le nombre de jours sur le marché sont tous plutôt stables. On s'attend à ce que ces conditions se maintiennent au cours de la période de prévision : le rapport ventes-nouvelles inscriptions devrait se situer autour de 70 %. Il en résultera une croissance des prix légèrement supérieure à l'inflation, ce qui rendra les logements progressivement moins abordables.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation devrait monter à 5,5 % en 2017, année où 41 nouveaux logements locatifs seront intégrés au marché. Au moins 76 logements supplémentaires pourraient s'y ajouter en 2018, ce qui fera alors augmenter le taux d'inoccupation de 0,5 point de

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

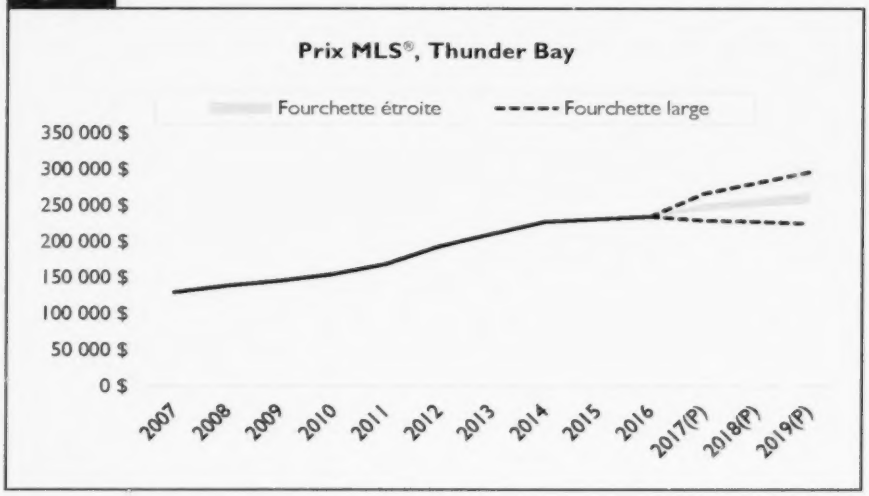
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

pourcentage. D'ici la fin de 2019, la demande sera principalement attribuable aux étudiants internationaux, qui actuellement peinent à se loger sur le campus, et au nombre grandissant de ménages de personnes âgées qui cherchent une habitation plus petite. La croissance de l'offre devrait cependant être supérieure à celle de la demande. Et parce que les taux d'inoccupation augmenteront, la hausse des loyers sera minime.

Facteurs économiques et démographiques

L'emploi dans la RMR a augmenté pendant trois trimestres consécutifs en 2017. Les secteurs d'emploi les plus importants de la région, soit les soins de santé, l'éducation et le commerce, sont à l'origine de cette croissance, qui a aussi été stimulée par les investissements du gouvernement fédéral et de l'administration municipale dans l'amélioration du réseau local de transport collectif. L'emploi connaîtra cette année une croissance modeste de 0,7 %, mais fléchira de 0,1 % en 2018 en raison du déclin démographique et de la faiblesse des marchés des produits de base. En ce qui concerne la migration, l'arrivée d'étudiants internationaux et la migration intraprovinciale de personnes âgées voulant accéder à des soins de santé devraient se traduire par un nombre net négligeable de départs en 2017 et en 2018. À l'inverse, les décès continuent

Figure 4



Source : Chambre immobilière de Thunder Bay, données des districts 1 et 2 seulement; (P) = Prévision; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

à dépasser les naissances, de sorte que le déclin démographique se poursuivra au cours de la période visée par les prévisions.

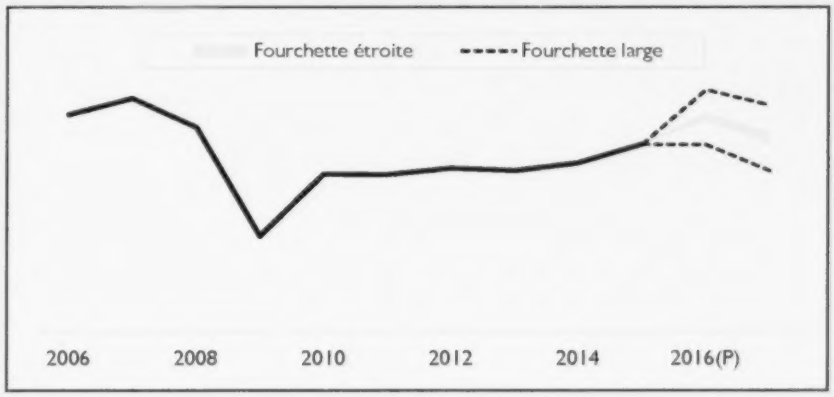
L'engagement récent du gouvernement provincial à aménager l'infrastructure routière autour du camp minier du Cercle de feu représente une nouvelle possiblement encourageante pour l'économie locale. À titre de ville centrale du nord-ouest de l'Ontario, Thunder Bay devrait en bénéficier lorsque la production débutera à ce camp. Cela dit, les retombées économiques de ce projet seront directement liées aux prix des métaux qui, malgré un regain récent, demeurent faibles comparativement à leurs niveaux historiques et devraient stagner ou s'affaiblir davantage selon les prévisions issues du consensus. Une hausse inattendue des prix des produits de base pourrait faire que les projets miniers dans le nord de l'Ontario seront mis en branle plus rapidement. Cela aurait probablement pour effet de pousser les mises en chantier, les ventes et les prix vers la limite supérieure de nos fourchettes larges de prévisions. Une baisse abrupte des prix des produits de base, jumelée à l'incertitude économique et commerciale aux États-Unis, aurait l'effet inverse; les variables tendraient alors vers la limite inférieure de nos fourchettes larges de prévisions.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Résumé des prévisions
RMR de Thunder Bay
Automne 2017

	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	168	164	139	120	130	110	120	90	110
Logements collectifs	66	78	44	120	130	50	70	50	70
Tous types de logements confondus	234	242	183	240	260	160	190	140	180
Marché de la revente									
Ventes MLS®	1 443	1 442	1 400	1 430	1 470	1 400	1 480	1 370	1 490
Prix MLS® moyen ($)	227 262	234 692	235 470	242 600	252 800	248 000	260 550	252 800	268 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20

	2014	2015	2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,3	4,6	5,0	5,5	6,0	6,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	888	917	940	970	990	1 010
Indicateurs économiques						
Population	124 999	124 471	124 166	123 800	123 300	122 660
Nombre annuel d'emplois	61 500	59 700	60 100	60 500	60 500	60 400

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite inférieure (S)=Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada.Les données de Thunder Bay MLS® portent sur les districts 1 et 2 de la chambre immobilière de Thunder Bay et non sur l'ensemble du territoire de la chambre. SCHL Prévisions(2017-2019).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

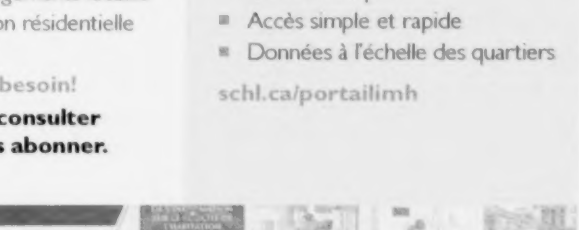
L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!



Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

65722_2017_B02